



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

462/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. Giacomo PURICELLI

CUSTODE:
avv. Francesco LORUSSO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/10/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

dott. arch. STEFANIA MAGNI

CF:MGNSFN67E44F205Z
con studio in MILANO (MI) VIA PAOLO LOMAZZO, 47
telefono: 0220404316
fax: 0292879540
email: stefania.magni@perucciengineering.com



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 462/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Unità residenziale con accessori sita in Cassano d'Adda, via Papa Giovanni XXIII n. 7 piano -1S - T - 1 - 2.

per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Identificazione catastale:

- **foglio 7 particella 422 sub. 1** (catasto fabbricati), sezione urbana U, partita 1005588, categoria A/7, classe 3, consistenza 137 mq, rendita 555,77 Euro, indirizzo catastale: VIA PAPA GIOVANNI XXIII n. 7, piano: piano: T-1-2;
- intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: Da nord a sud in senso orario: proprietà di terzi/scuole elementari Gropello/map 417/map. 421.

Villetta a schiera 156 mq con 216 di giardino e box doppio pertinenziale a CASSANO D'ADDA via Papa Giovanni XXIII 7, frazione Gropello. Appartamento della superficie commerciale di **141,60** mq composta da 6 vani comunicanti con servizi su 4 piani. Accessori: giardino e box doppio di pertinenza. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1S - T - 1 - 2, ha un'altezza interna di 280. L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989 ristrutturato nel 1991.

A.1

box doppio 25 mq , composto da 1 vano su strada , sviluppa una superficie commerciale di **7,50** Mq.

Identificazione catastale:

- **foglio 7 particella 422 sub. 2** (catasto fabbricati), sezione urbana U, partita 1005588, categoria C/6, classe 6, consistenza 25 mq, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: VIA PAPA GIOVANNI XXIII n. 7, piano: -1S,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: Da nord a sud in senso orario: altro mappale/scuole elementari/map 422/strada.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	141,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 213.480,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 202.806,00



Data della valutazione:

12/10/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Note: I succitati occupanti dopo aver ricevuto da parte del custode la copia del provvedimento di nomina del custode giudiziario, dichiaravano a verbale di abitare stabilmente presso l'appartamento de quo, in forza di un accordo verbale con il debitore esecutato.

Dichiarano di occupare stabilmente l'appartamento con figlia maggiorenne.

Da verifica presso Direzione Provinciale di Milano – Ufficio Territoriale di Gorgonzola non risulta esistere alcun Contratto di locazione

Immobile da considerarsi **LIBERO** ai fini del decreto di trasferimento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria attiva, stimolata il **04/11/2008** a firma di Notaio _____ Sede CASSANO D'ADDA (MI) ai nn. _____ di repertorio, iscritta il 11/11/2008 a MILANO 2 ai nn. RG _____ RP _____, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da **MUTUO FONDIARIO**.

Importo ipoteca: €. 250.000,00.

Importo capitale: €. 125.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni al termine rate mutuo

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 20/02/2016 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO MI ai nn. _____ di repertorio, trascritta il 22/03/2016 a MILANO 2 ai nn. RG 30216 RP 19263, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da **MUTUO FONDIARIO**

Pignoramento del 08/01/2014 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO LO ai nn. 6892 di repertorio, trascritta il 28/01/2014 a MILANO 2 ai nn. RG 6191 RP 4261, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**.

La formalità è riferita solamente a SUB 1.

CREDITO DELL'IMPORTO DI **EURO 16.714,52**, OLTRE INTERESSI LEGALI ED OLTRE E SUCCESSIVE E OCCORRENDE.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*



4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (**attuale proprietario dal 01/10/2002**), con atto stipulato il 01/10/2002 a firma di Notaio [redacted] Sede VAPRIO D'ADDA (MI) ai nn. [redacted] racc. di repertorio, registrato il 11/10/2002 a Gorgonzola (MI), trascritto il 14/10/2002 a MILANO 2 ai nn. RG [redacted] RP [redacted], in forza di atto di compravendita.
PREZZO: € 71.000,00

L'ACCESSO ALLE PORZIONI IMMOBILIARI DI CUI TRATTASI SI HA DALLA VIA PAPA GIOVANNI XXIII ESERCITANDO SERVITU ATTIVA DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRALE SUL MAPPALE, AL FOGLIO 7, N. 399. ISCRIZIONE PRECEDENTE: IPOTECA ISCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI MILANO 2 CON NOTA 24 DICEMBRE 1990 N. 100046/20079 A FAVORE DELLA BANCA POPOLARE DI LODI - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, CON SEDE IN LODI, IPOTECA PER ALTRO GIA' ASSENTITA DICANCELLAZIONE CON ATTO A ROGITO NOTAIO DR. [redacted] I 11 SETTEMBRE 2002 N. 11744/4144 DI REP. (REGISTRATO A GORGONZOLA LI 12 SETTEMBRE 2002). CON RIFERIMENTO AL DISPOSTO DELL'ART.17 DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985 N.47 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI, LA PARTE ALIENANTE HA DICHIARATO CHE LE OPERE EDILIZIE RELATIVE ALLE PORZIONI IMMOBILIARI SUDESCRITTE SONO STATE REALIZZATE IN FORZA DICONSESSIONE EDILIZIA RILASCIATA DAL COMUNE DI CASSANO D'ADDA IN DATA 7 DICEMBRE 1989 N. 89/275 E SUCCESSIVA VARIANTE IN DATA 15 NOVEMBRE 1990 N. 90/260, E CHE SUCCESSIVAMENTE ALLE PORZIONI MEDESIME NON SONO STATE APPORTATE MODIFICHE RICHIEDENTI LICENZA O CONCESSIONE EDILIZIA.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

in forza di atto di compravendita (**ante ventennio fino al 23/04/2002**), con atto stipulato il 26/07/1991 a firma di [redacted] notaio ai nn. 15322/3907 di repertorio, registrato il 06/08/1991 a Lodi (LO) ai nn. 2159, trascritto il 05/08/1991 a MILANO 2 ai nn. RG [redacted] RP [redacted].

*** DATO OSCURATO ***

in forza di atto di compravendita per la sola quota di 1/2 (**dal 23/04/2002 fino al 01/10/2002**), con atto stipulato il 23/04/2002 a firma di Notaio I [redacted] Sede VAPRIO D'ADDA (MI) ai nn. 11615/4055 di repertorio, registrato il 07/05/2002 a Gorgonzola (MI) ai nn. [redacted] 2V, trascritto il 10/05/2002 a MILANO 2 ai nn. RG: [redacted] 5 RP: [redacted], in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a alla quota di 1/2

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



CONCESSIONE EDILIZIA N. 275 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE , presentata il 07/12/1989 con il n. 89/275 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera cc n. 60 del 17/07/2013 rett cc n. 5 del 11/02/2016, l'immobile ricade in zona **Città consolidata - Tessuto edificato consolidato prevalentemente residenziale - Tessuto semi aperto a media e bassa densità** (art. 45). Norme tecniche di attuazione ed indici: If 0,40 mq/mq Rc 40% H=10,80 ml . Area di rispetto dei pozzi pubblici

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Differenti partizioni interne piano 1 (scala interna);

Differenti partizioni interne piano 2 -1S. Presenza di bagno abusivo e stanza da letto al piano 2;

Differente partizione interna e locali bagno/lavanderia al piano -1S. Realizzazione abusiva taverna piano -1S;

Abitabilità mai rilasciata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

RECUPERO SOTTOTETTO E ADEGUAMENTI AL REGOLAMENTO EDILIZIO CAMBIO USO LOCALE TAVERNA E LAVANDERIA E ADEGUAMENTI AL REGOLAMENTO EDILIZIO RICHIESTA ABITABILITA'

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- FINE LAVORI - COLLAUDI E CONFORMITA' - RICHIESTA ABITABILITA': **€3.000,00**
- RECUPERO SOTTOTETTO E ADEGUAMENTI AL REGOLAMENTO EDILIZIO CAMBIO USO LOCALE TAVERNA E LAVANDERIA E ADEGUAMENTI AL REGOLAMENTO EDILIZIO -ONERI/PROGETTAZIONE/REALIZZAZIONE: **€17.000,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: **240 gg**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: **Differente partizione interna piano 1 -1S**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: **NUOVA SCHEDA CATASTALE**

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- NUOVA SCHEDA CATASTALE: **€1.500,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: **30 gg.**

NB: Si precisa che le difformità andranno sanate entro 120 gg dalla emissione del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, spese



varie ed eventuali, sono state già valutate nella proposta di valore di cessione.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASSANO D'ADDA VIA PAPA GIOVANNI XXIII , FRAZIONE GROPPELLO

CASA SIGNORILE

DI CUI AL PUNTO A

Unità residenziale con accessori sita in Cassano d'Adda, via Papa Giovanni XXIII n. 7 piano -1S - T - 1 - 2.

per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Identificazione catastale:

- **folio 7 particella 422 sub. 1** (catasto fabbricati), sezione urbana U, partita 1005588, categoria A/7, classe 3, consistenza 137 mq, rendita 555,77 Euro, indirizzo catastale: VIA PAPA GIOVANNI XXIII n. 7, piano: piano: T-1-2;
- intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: Da nord a sud in senso orario: proprietà di terzi/scuole elementari Gropello/map 417/map. 421.

Villetta a schiera 156 mq con 216 di giardino e box doppio pertinenziale a CASSANO D'ADDA via Papa Giovanni XXIII 7, frazione Gropello. Appartamento della superficie commerciale di **141,60** mq composta da 6 vani comunicanti con servizi su 4 piani. Accessori: giardino e box doppio di pertinenza. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1S - T - 1 - 2, ha un'altezza interna di 280. L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989 ristrutturato nel 1991.



VISTA SOGGIORNO

VISTA GIARDINO



VISTA GIARDINO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono CASSANO D'ADDA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: FIUME ADDA.



Mappa territorio



Vista da satellite



Facciata su strada

SERVIZI

farmacie

scuola elementare

negozi al dettaglio

campo da calcio

COLLEGAMENTI

nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★



superstrada distante SP 104 / VIA PADANA SUPERIORE

nella media ★★★★★★★★★★

ferrovia distante 5 min auto

nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★

servizi:

buono ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene è ubicato come ultima di palazzine a schiera su strada privata a fondo chiuso. L'edificio di cui l'unità è parte è posto al termine della via con affaccio (NES) su strada e su giardino. Si articola su 3 piani fuori terra e 1 piano cantinato. Le parti comuni a vista si presentano in discrete condizioni di manutenzione. Appartamento senza ascensore, composto da ingresso a nord su giardino, soggiorno e cucina a sud con porta finestra su giardino piano terra, 2 camere e 1 bagno tripla esposizione piano 1, sottotetto non abitabile costituito da 1 camera e 1 bagno. Scala esterna piano cantinato unico affaccio ad EST su giardino taverna con zona deposito.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta a battente realizzato in ferro con apertura manuale

nella media ★★★★★★★★★★

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

nella media ★★★★★★★★★★

infissi interni: scorrevole/battente realizzati in legno tamburato

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

manto di copertura: realizzato in tegole canadesi

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

pareti esterne: , il rivestimento è realizzato in intonaco

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

pavimentazione esterna: realizzata in prato/ghiaia

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in gres/parquet nelle camere

nella media ★★★★★★★★★★

plafoni: realizzati in rasatura a gesso più doppia mano di pittura lavabile

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

portone di ingresso: porta finestra realizzato in vetro/legno

nella media ★★★★★★★★★★

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

scale: con rivestimento in marmo

nella media ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

antenna collettiva: in linea conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA

nella media ★★★★★★★★★★

citofonico: audio conformità: IN LINEA CON VIGENTE NORMATIVA

nella media ★★★★★★★★★★



elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V
conformità: IN LINEA CON VIGENTE
NORMATIVA

nella media: ★★★★★★★★★★

fognatura: conformità: IN LINEA CON VIGENTE
NORMATIVA

nella media: ★★★★★★★★★★

gas: con alimentazione a metano conformità: IN
LINEA CON VIGENTE NORMATIVA

nella media: ★★★★★★★★★★

idrico: sottotraccia con alimentazione in
acquedotto comunale conformità: IN LINEA CON
VIGENTE NORMATIVA

nella media: ★★★★★★★★★★

termico: autonomo con alimentazione in metano i
diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: IN
LINEA CON VIGENTE NORMATIVA. + ACS

nella media: ★★★★★★★★★★

CLASSE ENERGETICA:



[337,35 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1505900040414 registrata in data 02/12/2014

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO piano T e l	78,00	x	100 %	=	78,00
sottotetto non abitabile	39,00	x	50 %	=	19,50
seminterrato spp	39,00	x	30 %	=	11,70
giardino pertinenziale	216,00	x	15 %	=	32,40
Totale:	372,00				141,60

ACCESSORI:

box doppio 25 mq , composto da 1 vano su strada , sviluppa una superficie commerciale di **7,50 Mq.**

Identificazione catastale:

- **foglio 7 particella 422 sub. 2** (catasto fabbricati), sezione urbana U, partita 1005588, categoria C/6, classe 6, consistenza 25 mq, rendita 77,47 Euro, indirizzo catastale: VIA PAPA GIOVANNI XXIII n. 7, piano: -1S,
- intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: Da nord a sud in senso orario: altro mappale/scuole elementari/map 422/strada.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a ragguagliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI". La superficie commerciale complessiva è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale (in allegato) ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente CTU, al lordo delle murature interne ed esterne, comprensiva dei muri divisorii a confine calcolati per metà, arrotondate a mq per difetto o per eccesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	141,60	x	1.550,00	=	219.480,00
Valore superficie accessori:	10,00	x	1.550,00	=	15.500,00
					234.980,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 234.980,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 234.980,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO

Stima a valore di mercato a comparazione diretta, basata sul confronto tra il bene in oggetto e altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona. Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda, sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi, influenzato dalla congiuntura economica che ha investito tutti i settori con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un'ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro, coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico e di sicurezza.

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, della situazione condominiale e della situazione urbanistico/amministrativa. Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili. Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenuti in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima. Si è tenuto infine conto anche della



situazione riferita ad un momento di sofferenza e stagnazione del mercato immobiliare, che vede sistematicamente un rallentamento delle vendite coattive, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Nella valutazione di ogni immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie, è indispensabile che vengano evidenziati i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile.

I prezzi sono espressi in Euro/mq e sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali (si vedano di seguito i metodi per il computo delle superfici commerciali).

Per una piena comprensione della complessità del lavoro di stima del valore commerciale degli immobili, a titolo esemplificativo, sono elencate alcune caratteristiche che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile. Le caratteristiche intrinseche (riferite agli elementi distintivi, strutturali e alle finiture dell'immobile) ed estrinseche (relative al contesto territoriale ed ambientale in cui l'immobile è situato) possono dare luogo all'applicazione di appropriati coefficienti di incremento/decremento.

Per le caratteristiche intrinseche, si dovrà tenere conto:

- del taglio della casa, se sia ben proporzionato per le esigenze del potenziale acquirente, o facilmente ristrutturabile;
- se la tipologia ricercata (monolocale, bilocale, trilocale o quadrilocale) sia molto richiesta in una particolare zona, e sul mercato vi fosse poca offerta, ovviamente, per la logica di mercato, l'immobile avrà maggior valore;
- se l'appartamento sia munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia dotato di impianto di riscaldamento centralizzato o autonomo, o di impianto di condizionamento;
- dell'esistenza dell'impianto ascensore;
- del grado di isolamento ai sensi delle leggi vigenti (10/91), della vetustà degli infissi e della capacità isolante e del fatto che la certificazione energetica determini, ormai, variazioni di valore sul mercato degli immobili usati e non;
- del piano su cui insista l'immobile (i piani superiori, ricevendo maggior luce, sono più apprezzati), della vista di cui goda l'immobile (se ne incrementi il valore o lo diminuisca), della quantità di affacci (per una maggiore salubrità sono auspicabili due affacci), dell'orientamento che ne determini il surriscaldamento estivo (se esposto a sud) o un più rigido clima invernale (se esposto a nord);
- del livello di manutenzione sia dell'immobile che dello stabile in cui lo stesso sia localizzato (degli spazi comuni, del tetto e del rivestimento);
- e per l'immobile vi sia dotazione di box o posto auto;
- se il condominio sia dotato di una portineria o di spazi accessori che conferiscano maggiore pregio ed unicità al bene.

Per le caratteristiche estrinseche si dovrà tenere conto:

- se l'immobile sia servito da mezzi pubblici, da quali (di superficie o sotterranei) e quanto disti la fermata più vicina;
- della distanza tra l'immobile e i servizi utili e necessari per la quotidianità (scuole, negozi di prima necessità, parchi pubblici, piste ciclabili e parcheggi pubblici o privati) o se l'immobile insista su un'area su cui si applichino tasse particolari o esistano specifiche politiche locali (come per esempio Congestion Charge o aree pedonali);
- se la zona in cui si trova l'immobile sia adiacente ad arterie di traffico primarie o secondarie e se il quartiere sia caratterizzato da una "mixità funzionale" o esistano attività manifatturiere/commerciali che possano arrecare inquinamento di diversa origine (acustico, olfattivo, visivo).



Nel II semestre 2017 complessivamente, le tendenze dei prezzi e degli altri indicatori analizzati confermano la ripresa del mercato immobiliare a livello locale, ma al tempo stesso fotografano un mercato fortemente segmentato con modi e tempi di funzionamento che dipendono fortemente dalla vetustà, dall'ubicazione del prodotto e dalla qualità complessive del prodotto, a riprova della maturità e selettività della domanda.

Il mercato immobiliare nell' hinterland di Milano

Più lenta la ripartenza del mercato immobiliare nel resto della Città Metropolitana di Milano (aggregazione territoriale che esclude il Capoluogo e comprende tutti gli altri comuni) dove, nonostante il fatto che l'incremento del numero di transazioni residenziali sia iniziato nel 2014, le variazioni semestrali dei prezzi tornano in campo positivo solo nel II semestre 2017 (e non per tutte le tipologie, come si vedrà in seguito). Nel periodo luglio dicembre 2017, infatti, nelle zone centrali dei comuni le quotazioni degli Appartamenti nuovi/classe energetica A-B (2.110 €/mq) e degli Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, d'epoca e di pregio (1.573 €/mq) crescono rispettivamente dello 0,5% e dello 0,3% rispetto al I semestre 2017. Sempre nelle zone centrali dei comuni si rileva l'ulteriore decrescita semestrale (-0,5%) dei prezzi degli Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare (1.101 €/mq). Nelle zone periferiche dei comuni i prezzi medi residenziali sono più contenuti (quelli degli Appartamenti vecchi o da ristrutturare scendono addirittura sotto la soglia dei 1.000 €/mq), ma le variazioni semestrali sono del tutto in linea con quelle osservate nelle zone centrali. Rispetto a cinque anni fa nella Città Metropolitana si registrano ridimensionamenti decisamente significativi dei valori medi di tutti i tipi di abitazioni monitorate, sia nelle zone centrali dei comuni che in quelle periferiche. Se per le quotazioni del prodotto di nuova costruzione i cali sono mediamente contenuti entro il 10%, è per quelle dell'usato che si evidenziano le decrescite maggiori: circa 14% per gli Appartamenti recenti (entro 30 anni), ristrutturati, d'epoca e di pregio e 19% per gli Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare. Le variazioni tutt'ora negative delle quotazioni del residenziale di vecchia costruzione riflettono la forte crisi della domanda sperimentata dal comparto dovuta sia alla concorrenza esercitata dall'ingente offerta di prodotto nuovo o recente a prezzi ormai significativamente ridimensionate sia al fatto che il "cliente tipo" (con reddito medio-basso) che in passato si rivolgeva a questo mercato fatica ora a ottenere il finanziamento per l'acquisto dell'abitazione.

La proposta del valore di diritto qui di seguito formulata è scaturita anche dall'analisi del mercato delle aste giudiziarie in riferimento ad altre unità limitrofe con medesima tipologia.

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - AGENZIA DELLE ENTRATE Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2 - Provincia: MILANO Comune: CASSANO D'ADDA Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA Codice zona: D1 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Tipologia: Abitazioni civili - Stato conservativo: Normale - **Valore Mercato (€/mq) Min 1.300,00 Max 1.600,00. Box €/mq 750,00/1.100,00**

CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI. Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano 52 - II semestre 2017 pubblicati nel mese di maggio 2018. 112 CASSANO D'ADDA - MARTESANA (MA) PERIFERIA Tipologia: Appartamenti recenti (entro 30 anni) €/mq - **Valore Mercato (€/mq) Min 1.450,00 Max 1.750,00. Box a corpo €. 14.000,00/18.000,00.**

LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE OFFERTE IMMOBILIARI IN ZONA SIMILI PER TIPOLOGIA IMMOBILE METRATURA ED UBICAZIONE: €/mq.1.847,51

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di CASSANO D'ADDA, ufficio del registro di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di CASSANO D'ADDA, agenzie: TECNOCASA - WWW.CASA.IT - WWW. SUBITO.IT - WWW. IDEALISTA.IT - IMMOBILIARE.IT.- MITULA, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda del Territorio - Borsa Immobiliare della Camera di Commercio - OSMI - 1° e 2° semestre 2014; 1° e 2° semestre 2015; 1° e 2° semestre 2016; 1° e 2° semestre 2017., ed inoltre: CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI. Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano 52 - II semestre 2017 pubblicati nel mese di maggio 2018.



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	casa signorile	141,60	10,00	234.980,00	234.980,00
				234.980,00 €	234.980,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile comprende sia la possibilità materiale di un frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di essa rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravata cioè da pesi servitù e limitazioni eccessive.

NON DIVISIBILE

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 21.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 213.480,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 10.674,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 202.806,00**

data 12/10/2018



il tecnico incaricato
dott. arch. STEFANIA MAGNI

